

## ACTUALITÉS HABITATION

## RMR de Halifax



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : avril 2009

## Faiblesse de la construction résidentielle à Halifax au premier trimestre

Tel que prévu, la tendance à la baisse constatée sur le marché de l'habitation de la municipalité régionale de Halifax (MRH) au quatrième trimestre de 2008 s'est maintenue au premier trimestre de cette année.

Comparativement à la même période

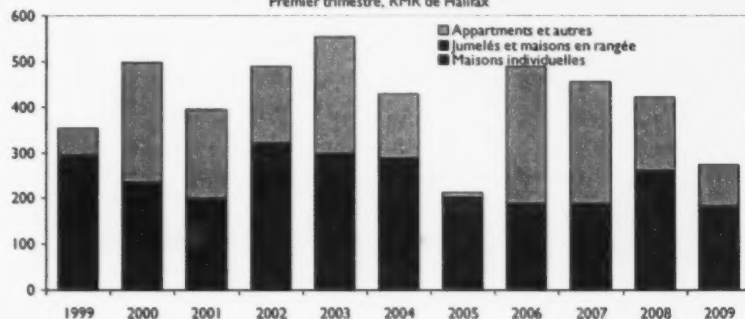
un an plus tôt, pratiquement tous les segments de marché ont été touchés en 2009. Les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué tout comme les ventes S.I.A.<sup>®</sup>, mais le prix moyen des habitations existantes continue de progresser.

Au cours du premier trimestre de 2009, on a amorcé la construction de 274 logements en tout, contre 423 durant la même période l'an dernier, ce qui représente un recul de 35 %. Le nombre des maisons individuelles mises en chantier a baissé de 49 %,

Figure 1

La construction résidentielle est soutenue par la demande de jumelés et de maisons en rangée

Premier trimestre, RMR de Halifax



Source : SCHL

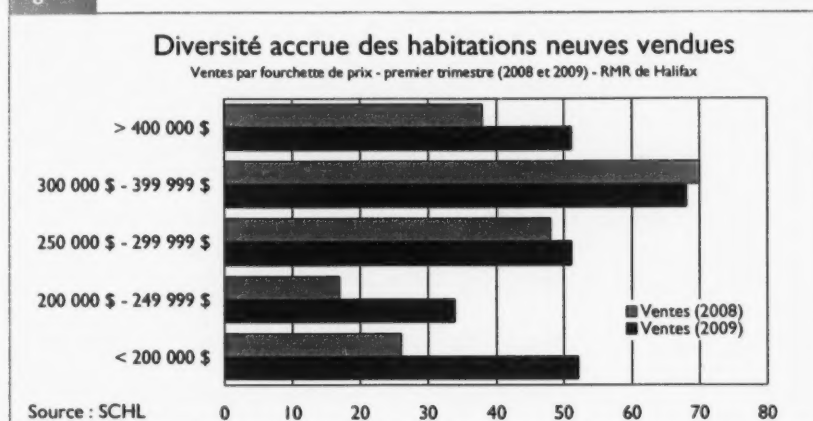
### Table des matières

- 1 Faiblesse de la construction résidentielle à Halifax au premier trimestre
- 4 Carte – Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax
- 5 Liste des tableaux
- 6 Tableaux (pages 6 à 14)
- 15 Glossaire, définitions et méthode
- 17 La SCHL : au cœur de l'habitation

### ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation). C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



les fondations de 104 habitations ayant été coulées pendant les trois premiers mois de 2009, comparativement à 203 en 2008. On a aussi entamé la construction de 90 appartements locatifs (124 l'an dernier), mais, à la fin de mars 2009, aucun appartement en copropriété n'avait été commencé (38 en 2008).

D'une année à l'autre, seules les mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée ont augmenté, et ce, de 55 %. En effet, au cours des trois premiers mois de 2009, on a coulé les fondations de 73 maisons jumelées ou en rangée, contre 46 l'an dernier. Puisque le nombre des mises en chantier augmente dans l'agglomération de Halifax, celui des logements jumelés ou en rangée en construction s'accroît également. À la fin de mars, on comptait 246 habitations jumelées ou en rangée en construction, comparativement à 184 au même moment l'année dernière. Cependant, le stock des logements achevés et non écoulés demeure faible, puisqu'on n'en compte que six actuellement, contre 17 l'an passé.

Le ralentissement des mises en chantier d'habitations a atténué la

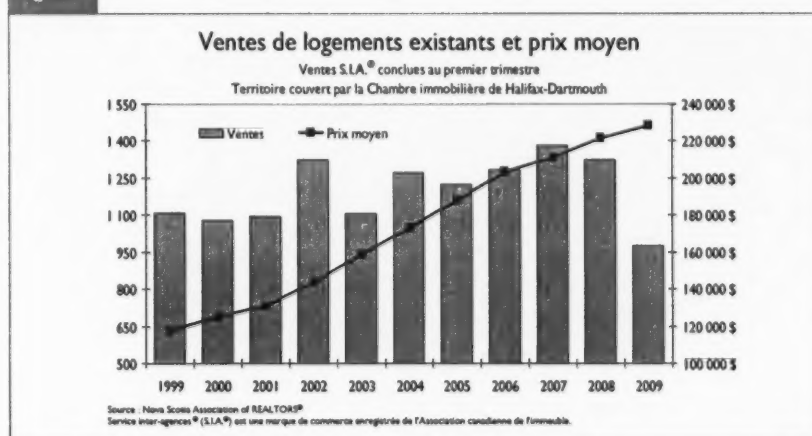
pression qui s'exerçait sur le marché restreint de l'emploi dans le secteur de la construction et a fait baisser de 18 % le nombre des logements en construction par rapport à la période correspondante de l'année dernière. En mars 2009, les unités en construction ont diminué dans tous les sous-marchés de la RMH, sauf dans la ville de Dartmouth, où leur nombre est passé de 583 en 2008 à 710 cette année. Dans la ville de Halifax, il reste 849 unités en construction, dont 740 sont des appartements locatifs ou des copropriétés.

Même si le nombre des unités en construction a fléchi le mois dernier dans la MRH, le stock de logements achevés et non écoulés s'est accru. Il est passé de 51 en mars 2008 à 233 cette année. La plupart des habitations non écoulées (173) sont situées dans la ville même de Halifax, et ce sont principalement des appartements en copropriété et des appartements locatifs (152 en tout).

Par suite de la diversité accrue des logements neufs vendus dans la MRH au cours du premier trimestre de 2009 dans les différentes fourchettes de prix, le prix moyen des habitations neuves s'est replié de 2,4 % par rapport à la période correspondante de l'année dernière. À la fin du premier trimestre, le prix moyen était de 328 524 \$, comparativement à 336 456 \$ en 2008. Pour sa part, le prix médian était beaucoup moins élevé (289 900 \$ contre 319 000 \$ l'année dernière).

Durant les trois premiers mois de l'année, on a enregistré 975 ventes S.I.A.<sup>®</sup>, contre 1 324 en 2008, ce qui équivalait à un recul de 26,4 %. Dans

Figure 3



tous les sous-marchés de la MRH, le recul des ventes est évalué à plus de 10 %, sauf dans le secteur Est du comté de Halifax, où les ventes d'habitations existantes n'ont diminué que de 1,6 % par rapport à l'année dernière. Les réductions les plus importantes se sont produites dans les sous-marchés de Fall River-Beaver Bank et de Halifax, où le nombre de transactions a baissé respectivement de 39 % et de 36 %. Cette année, c'est dans la ville de Dartmouth que la majorité des ventes ont été conclues, soit 258. Ce chiffre représente toutefois un repli de 25,6 % par rapport à l'année dernière.

Même si les ventes ont fléchi, le prix moyen des habitations existantes continue de monter, mais moins rapidement. À la fin du premier trimestre de 2009, le prix moyen atteignait 228 827 \$, en hausse de 3,3 % par rapport au prix moyen de 221 473 \$ enregistré à la même période l'an dernier. Cette année, le prix moyen s'est accru dans tous les sous-marchés, sauf à Sackville et dans le secteur Sud-Ouest du comté de Halifax, où il a fléchi de 5,1 % et de 5,7 %, respectivement.

En mars, 436 ventes S.I.A.® ont été conclues dans la MRH, contre 501 au cours du même mois en 2008. Bien que cela représente une baisse de 13 % par rapport à l'année dernière, il s'agit de la diminution la moins forte des ventes de logements existants depuis octobre 2008, soit depuis qu'on a commencé à enregistrer des reculs de plus de 10 %. Le nombre des inscriptions courantes a fait un bond de 14 % en mars, ce

qui s'est traduit par une hausse plus modérée des prix. De ce fait, le prix moyen n'a progressé que de 1,3 % par rapport à l'année dernière. En mars 2009, le prix moyen atteignait 228 525 \$, contre 225 685 \$ en mars 2008.



## TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

### Fournis dans TOUS les rapports :

- 1 Sommaire de l'activité, RMR
- 2 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 2.1 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 3 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 3.1 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 4 Logements individuels écoulés par fourchette de prix
- 5 Activité au S.I.A.®
- 6 Indicateurs économiques

### Fournis dans CERTAINS des rapports :

- 1.1 Sommaire de l'activité par sous-marché
- 1.2 Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
- 2.2 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.3 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 2.4 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.5 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 3.2 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.3 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 3.4 Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.5 Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 4.1 Prix moyen (\$) des logements individuels écoulés

### Acronymes/symboles

- s.o. Sans objet
- \* Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
- \*\* Variation supérieure à 200 %
- Néant
- Nombre infime
- DD Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)



**Tableau I : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax**  
**Mars 2009**

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Mars 2009	40	18	31	0	0	0	0	0	89
Mars 2008	74	10	9	0	0	38	4	124	259
Variation en %	-45,9	80,0	**	s.o.	s.o.	-100,0	-100,0	-100,0	-65,6
Cumul 2009	104	22	51	0	7	0	0	90	274
Cumul 2008	203	20	26	0	8	38	4	124	423
Variation en %	-48,8	10,0	96,2	s.o.	-12,5	-100,0	-100,0	-27,4	-35,2
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Mars 2009	432	66	180	0	19	427	5	699	1 828
Mars 2008	597	88	96	0	32	463	8	949	2 233
Variation en %	-27,6	-25,0	87,5	s.o.	-40,6	-7,8	-37,5	-26,3	-18,1
LOGEMENTS ACHÉVÉS									
Mars 2009	59	10	0	0	0	0	5	0	74
Mars 2008	66	10	12	0	12	0	3	91	194
Variation en %	-10,6	0,0	-100,0	s.o.	-100,0	s.o.	66,7	-100,0	-61,9
Cumul 2009	266	34	13	0	14	0	5	84	416
Cumul 2008	187	26	21	0	32	42	23	328	659
Variation en %	42,2	30,8	-38,1	s.o.	-56,3	-100,0	-78,3	-74,4	-36,9
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Mars 2009	41	2	4	0	29	40	5	112	233
Mars 2008	34	4	13	0	0	0	0	0	51
Variation en %	20,6	-50,0	-69,2	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Mars 2009	57	14	1	0	4	69	0	0	145
Mars 2008	69	7	9	0	12	139	10	205	451
Variation en %	-17,4	100,0	-88,9	s.o.	-66,7	-50,4	-100,0	-100,0	-67,8
Cumul 2009	256	35	15	0	10	72	0	11	399
Cumul 2008	199	27	22	0	32	181	24	628	1 113
Variation en %	28,6	29,6	-31,8	s.o.	-68,8	-60,2	-100,0	-98,2	-64,2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché**  
**Mars 2009**

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Mars 2009	3	10	7	0	0	0	0	0	20
Mars 2008	7	8	6	0	0	0	3	124	148
Dartmouth (ville)									
Mars 2009	11	2	24	0	0	0	0	0	37
Mars 2008	8	2	0	0	0	38	0	0	48
Bedford-Hammonds Plains									
Mars 2009	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Mars 2008	1	0	3	0	0	0	0	0	4
Sackville									
Mars 2009	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Mars 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fall River-Beaver Bank									
Mars 2009	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Mars 2008	13	0	0	0	0	0	0	0	13
Comté de Halifax, secteur Est									
Mars 2009	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Mars 2008	33	0	0	0	0	0	1	0	34
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Mars 2009	6	6	0	0	0	0	0	0	12
Mars 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Halifax (RMR)									
Mars 2009	40	18	31	0	0	0	0	0	89
Mars 2008	74	10	9	0	0	38	4	124	259

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché  
Mars 2009**

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Mars 2009	51	30	24	0	0	337	4	403	849
Mars 2008	92	16	31	0	14	383	3	690	1 229
Dartmouth (ville)									
Mars 2009	185	28	143	0	19	90	1	244	710
Mars 2008	191	62	30	0	18	80	3	199	583
Bedford-Hammonds Plains									
Mars 2009	36	0	10	0	0	0	0	0	46
Mars 2008	70	0	32	0	0	0	0	0	102
Sackville									
Mars 2009	11	0	0	0	0	0	0	52	63
Mars 2008	11	8	0	0	0	0	0	60	79
Fall River-Beaver Bank									
Mars 2009	35	0	0	0	0	0	0	0	35
Mars 2008	47	0	0	0	0	0	0	0	47
Comté de Halifax, secteur Est									
Mars 2009	82	0	3	0	0	0	0	0	85
Mars 2008	122	0	3	0	0	0	2	0	127
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Mars 2009	32	8	0	0	0	0	0	0	40
Mars 2008	64	2	0	0	0	0	0	0	66
Halifax (RMR)									
Mars 2009	432	66	180	0	19	427	5	699	1 828
Mars 2008	597	88	96	0	32	463	8	949	2 233

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)



**Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché**  
**Mars 2009**

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS ACHÉVÉS									
Halifax (ville)									
Mars 2009	12	6	0	0	0	0	5	0	23
Mars 2008	2	10	12	0	0	0	0	91	115
Dartmouth (ville)									
Mars 2009	9	4	0	0	0	0	0	0	13
Mars 2008	9	0	0	0	12	0	2	0	23
Bedford-Hammonds Plains									
Mars 2009	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Mars 2008	13	0	0	0	0	0	0	0	13
Sackville									
Mars 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mars 2008	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Fall River-Beaver Bank									
Mars 2009	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Mars 2008	17	0	0	0	0	0	0	0	17
Comté de Halifax, secteur Est									
Mars 2009	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Mars 2008	7	0	0	0	0	0	1	0	8
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Mars 2009	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Mars 2008	15	0	0	0	0	0	0	0	15
Halifax (RMR)									
Mars 2009	59	10	0	0	0	0	5	0	74
Mars 2008	66	10	12	0	12	0	3	91	194

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités**  
**Mars 2009**

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Mars 2009	Mars 2008	Mars 2009	Mars 2008	Mars 2009	Mars 2008	Mars 2009	Mars 2008	Mars 2009	Mars 2008	Variation en %
Halifax (ville)	3	7	10	8	7	9	0	124	20	148	-86,5
Dartmouth (ville)	11	8	2	2	24	0	0	38	37	48	-22,9
Bedford-Hammonds Plains	7	1	0	0	0	3	0	0	7	4	75,0
Sackville	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	s.o.
Fall River-Beaver Bank	6	13	0	0	0	0	0	0	6	13	-53,8
Comté de Halifax, Est	6	34	0	0	0	0	0	0	6	34	-82,4
Comté de Halifax, Sud-Ouest	6	12	6	0	0	0	0	0	12	12	0,0
<b>Halifax (RMR)</b>	<b>40</b>	<b>75</b>	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>162</b>	<b>89</b>	<b>259</b>	<b>-65,6</b>

**Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités**  
**Janvier - mars 2009**

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Halifax (ville)	11	42	12	10	7	9	90	124	120	185	-35,1
Dartmouth (ville)	32	24	4	2	41	16	0	38	77	80	-3,8
Bedford-Hammonds Plains	14	26	0	0	10	12	0	0	24	38	-36,8
Sackville	5	6	0	8	0	0	0	0	5	14	-64,3
Fall River-Beaver Bank	14	35	0	0	0	0	0	0	14	35	-60,0
Comté de Halifax, Est	16	41	0	0	0	0	0	0	16	41	-61,0
Comté de Halifax, Sud-Ouest	12	30	6	0	0	0	0	0	18	30	-40,0
<b>Halifax (RMR)</b>	<b>104</b>	<b>204</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>58</b>	<b>37</b>	<b>90</b>	<b>162</b>	<b>274</b>	<b>423</b>	<b>-35,2</b>

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

**Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités**  
**Mars 2009**

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Mars 2009	Mars 2008	Mars 2009	Mars 2008	Mars 2009	Mars 2008	Mars 2009	Mars 2008	Mars 2009	Mars 2008	Variation en %
Halifax (ville)	12	2	6	10	5	12	0	91	23	115	-80,0
Dartmouth (ville)	9	11	4	0	0	12	0	0	13	23	-43,5
Bedford-Hammonds Plains	12	13	0	0	0	0	0	0	12	13	-7,7
Sackville	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3	-100,0
Fall River-Beaver Bank	7	17	0	0	0	0	0	0	7	17	-58,8
Comté de Halifax, Est	7	8	0	0	0	0	0	0	7	8	-12,5
Comté de Halifax, Sud-Ouest	12	15	0	0	0	0	0	0	12	15	-20,0
<b>Halifax (RMR)</b>	<b>59</b>	<b>69</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>74</b>	<b>194</b>	<b>-61,9</b>

**Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités**  
**Janvier - mars 2009**

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Halifax (ville)	38	21	8	26	19	21	84	91	149	159	-6,3
Dartmouth (ville)	66	32	22	0	6	32	0	279	94	343	-72,6
Bedford-Hammonds Plains	37	43	2	0	0	0	0	0	39	43	-9,3
Sackville	11	9	0	0	4	0	0	0	15	9	66,7
Fall River-Beaver Bank	31	39	0	0	0	0	0	0	31	39	-20,5
Comté de Halifax, Est	45	18	0	0	3	0	0	0	48	18	166,7
Comté de Halifax, Sud-Ouest	38	48	2	0	0	0	0	0	40	48	-16,7
<b>Halifax (RMR)</b>	<b>266</b>	<b>210</b>	<b>34</b>	<b>26</b>	<b>32</b>	<b>53</b>	<b>84</b>	<b>370</b>	<b>416</b>	<b>659</b>	<b>-36,9</b>

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix

Mars 2009

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)
	< 200 000 \$		200 000 \$ - 249 999 \$		250 000 \$ - 299 999 \$		300 000 \$ - 399 999 \$		400 000 \$ +				
	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%			
Halifax (ville)													
Mars 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	6	46,2	7	53,8	13	415 000	439 646
Mars 2008	0	0,0	0	0,0	2	66,7	0	0,0	1	33,3	3	--	--
Cumul 2009	1	2,9	1	2,9	0	0,0	13	37,1	20	57,1	35	429 000	449 894
Cumul 2008	0	0,0	0	0,0	5	20,0	9	36,0	11	44,0	25	398 500	442 000
Dartmouth (ville)													
Mars 2009	1	11,1	4	44,4	4	44,4	0	0,0	0	0,0	9	--	--
Mars 2008	16	84,2	1	5,3	1	5,3	1	5,3	0	0,0	19	108 900	156 220
Cumul 2009	24	36,4	21	31,8	14	21,2	7	10,6	0	0,0	66	247 350	236 482
Cumul 2008	30	88,2	1	2,9	1	2,9	2	5,9	0	0,0	34	108 900	173 836
Bedford-Hammonds Plains													
Mars 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	5	45,5	6	54,5	11	480 000	558 091
Mars 2008	0	0,0	1	10,0	3	30,0	5	50,0	1	10,0	10	323 500	342 690
Cumul 2009	0	0,0	1	2,6	4	10,5	15	39,5	18	47,4	38	386 500	489 855
Cumul 2008	0	0,0	2	5,3	9	23,7	18	47,4	9	23,7	38	355 000	379 558
Sackville													
Mars 2009	0	0,0	0	0,0	2	100,0	0	0,0	0	0,0	2	--	--
Mars 2008	0	0,0	0	0,0	2	100,0	0	0,0	0	0,0	2	--	--
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	7	87,5	1	12,5	0	0,0	8	--	--
Cumul 2008	1	11,1	1	11,1	6	66,7	1	11,1	0	0,0	9	--	--
Fall River-Beaver Bank													
Mars 2009	0	0,0	0	0,0	1	25,0	3	75,0	0	0,0	4	--	--
Mars 2008	2	10,5	3	15,8	2	10,5	8	42,1	4	21,1	19	319 000	347 995
Cumul 2009	1	3,8	0	0,0	5	19,2	16	61,5	4	15,4	26	375 000	356 001
Cumul 2008	2	4,3	6	13,0	7	15,2	20	43,5	11	23,9	46	336 000	356 793
Comté de Halifax, secteur Est													
Mars 2009	3	42,9	0	0,0	2	28,6	1	14,3	1	14,3	7	--	--
Mars 2008	6	66,7	0	0,0	3	33,3	0	0,0	0	0,0	9	--	--
Cumul 2009	25	55,6	6	13,3	9	20,0	1	2,2	4	8,9	45	189 900	219 289
Cumul 2008	12	63,2	1	5,3	5	26,3	1	5,3	0	0,0	19	155 400	184 456
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Mars 2009	1	9,1	3	27,3	4	36,4	2	18,2	1	9,1	11	269 900	285 823
Mars 2008	2	11,8	1	5,9	6	35,3	6	35,3	2	11,8	17	289 900	319 724
Cumul 2009	1	2,6	5	13,2	12	31,6	15	39,5	5	13,2	38	306 500	332 930
Cumul 2008	5	9,6	6	11,5	15	28,8	19	36,5	7	13,5	52	307 000	336 670
Halifax (RMR)													
Mars 2009	5	8,8	7	12,3	13	22,8	17	29,8	15	26,3	57	339 000	370 762
Mars 2008	26	32,9	6	7,6	19	24,1	20	25,3	8	10,1	79	289 900	291 457
Cumul 2009	52	20,3	34	13,3	51	19,9	68	26,6	51	19,9	256	289 900	328 524
Cumul 2008	50	22,4	17	7,6	48	21,5	70	31,4	38	17,0	223	319 000	336 456

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, par sous-marché

Sous-marché	Mars 2009				Mars 2008				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	99	269 062	89	927	126	263 301	85	934	-21,4	2,2	4,7	-0,7
Dartmouth (ville)	110	205 204	70	811	136	185 627	88	724	-19,1	10,5	-20,5	12,0
Bedford-Hammonds Plains	60	291 585	89	502	66	306 787	94	406	-9,1	-5,0	-5,3	23,6
Sackville	39	176 534	86	183	39	182 943	60	133	0,0	-3,5	43,3	37,6
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	47	201 562	91	419	41	224 995	87	332	14,6	-10,4	4,6	26,2
Comté de Halifax, secteur Est	29	205 579	89	301	23	173 606	144	299	26,1	18,4	-38,2	0,7
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	27	171 007	84	431	39	156 454	80	348	-30,8	9,3	5,0	23,9
Fall River-Beaver Bank	25	239 799	133	375	31	256 289	79	286	-19,4	-6,4	68,4	31,1
<b>Halifax CMA</b>	<b>436</b>	<b>228 525</b>	<b>86</b>	<b>3949</b>	<b>501</b>	<b>225 685</b>	<b>87</b>	<b>3462</b>	<b>-13,0</b>	<b>1,3</b>	<b>-0,9</b>	<b>14,1</b>

Sous-marché	Cumul 2009				Cumul 2008				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	232	276 940	104		361	260 102	95		-35,7	6,5	9,5	
Dartmouth (ville)	258	208 287	80		347	192 440	90		-25,6	8,2	-11,1	
Bedford-Hammonds Plains	124	305 067	103		141	294 204	100		-12,1	3,7	3,0	
Sackville	90	170 495	86		108	179 578	75		-16,7	-5,1	14,7	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	84	207 377	103		98	219 918	102		-14,3	-5,7	1,0	
Comté de Halifax, secteur Est	62	182 013	97		63	175 738	113		-1,6	3,6	-14,2	
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	69	146 809	105		114	158 569	90		-39,5	-7,4	16,7	
Fall River-Beaver Bank	56	234 131	109		92	228 037	102		-39,1	2,7	6,9	
<b>Halifax CMA</b>	<b>975</b>	<b>228 827</b>	<b>96</b>		<b>1324</b>	<b>221 473</b>	<b>94</b>		<b>-26,4</b>	<b>3,3</b>	<b>1,8</b>	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques

Mars 2009

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2008	Janvier	725	7,35	7,39	146,4	112,9	209	4,6	69,7	690
	Février	718	7,25	7,29	146,4	113,4	210	4,5	69,7	686
	Mars	712	7,15	7,19	148,2	113,9	209	4,9	69,6	688
	Avril	700	6,95	6,99	148,2	114,8	208	4,9	69,4	693
	Mai	679	6,15	6,65	148,8	116,2	208	5,1	69,2	695
	Juin	710	6,95	7,15	149,4	116,9	208	5,4	69,4	699
	Juillet	710	6,95	7,15	149,8	116,9	208	5,5	69,4	703
	Août	691	6,65	6,85	149,8	116,9	207	5,6	69,1	715
	Septembre	691	6,65	6,85	150,0	116,8	208	5,3	69,1	725
	Octobre	713	6,35	7,20	150,1	115,8	209	5,4	69,6	734
	Novembre	713	6,35	7,20	150,1	114,5	213	5,3	70,5	738
	Décembre	685	5,60	6,75	150,3	113,0	213	5,3	70,7	741
2009	Janvier	627	5,00	5,79	150,4	113,1	214	5,6	71,2	744
	Février	627	5,00	5,79	150,5	113,9	215	5,9	71,6	755
	Mars	613	4,50	5,55		114,1	216	6,0	71,8	758
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 \$ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)

IPLN : Indice des prix des logements neufs

IPC : Indice des prix à la consommation

DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)



## MÉTHODES D'ENQUÊTE

### Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

### Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

## DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

**Logement** : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

**Logement mis en chantier** : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

**Logement en construction** : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

**Logement achevé** : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

**Logement écoulé** : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

## TYPES D'UNITÉS

**Logement individuel :** Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

**Logement jumelé :** Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

**Logement en rangée :** Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

**Appartement et logement de type autre :** Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

## MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

**Logement en propriété absolue :** Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

**Logement en copropriété :** Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

## UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001.

## LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : [www.schl.ca](http://www.schl.ca)  
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.  
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation)

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation)

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : [chic@schl.ca](mailto:chic@schl.ca) – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



# SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

## Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**  
**Cliquez sur [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation) pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.**

## Des logements pour les nouveaux arrivants

La SCHL a maintenant un site Web en 8 langues conçu spécialement pour les nouveaux arrivants au Canada. On y trouve une foule de ressources, dont de l'information utile sur le marché du logement.